

# 東京周縁都市の戸建て団地の成熟過程から見た持続性への課題 —埼玉県日高市の場合—

## A Research on sustainability of suburban housing estates in the Tokyo metropolitan area: A case study of Hidaka city in Saitama

森田 陽 (Akira Morita) 指導：臼井 恒夫

### 1. 研究の背景

我が国の高度経済成長の落とし子として誕生したニュータウンは、最初に計画されてから半世紀となる。当初は働き盛りの人びとを対象に理想的な街づくりを指向した筈であるが、その後、社会的・経済的な変化によって住民のライフスタイルは変化し、また住民の高齢化・子世代の流出・人口減少などが顕在化し、持続性が問題となっている。

経年に伴う問題については、規模の大きな団地では自治体やURなどが主体となり活性化に向けた試みが始まっている。しかし、東京周縁の日高市にあるような民間事業者が開発した戸建ての比較的小規模な団地では、団地全体の問題への住民協働による取り組みのインセンティブは弱い。

本研究では、日高市内の2つの戸建て団地を対象に、団地の生成から現在までの成熟過程を調査し、加えて、居住者の意識・住み替えや住宅の継承の見込みなどについてアンケート調査を行った。その上で、持続可能性について考察し、今後の課題を明らかにした。

### 2. 調査結果と分析

研究の対象とした「東急こま川団地」は、旧日本住宅公団の中層集合住宅「こま川団地」の周囲に東急不動産により開発された計画戸数730戸の団地で、1974年から入居が始まり1982年には分譲が終了している。また「こま武蔵台団地」は、同じく東急不動産によって開発された計画戸数2,347戸の団地で、1977年に入居が開始され、1993年には分譲が終了している。

現在の住民の高齢化率は、東急こま川団地は26.7%、こま武蔵台団地は30.6%であった。また50歳以上の人口の占める割合は、東急こま川団地は46.7%、こま武蔵台団地は60.2%となっていて、今後、2つの団地とも高齢化がさらに進む。子世代の概ね6割は団地から流出して、団地の人口も減少が続いている。とくに、こま武蔵台団地はその傾向が顕著で、子世代の7割近くが流出、1995年に最大の7,531人を記録した団地人口は、現在はその7割にまで減少、団地内のショッピングセンターも多くは閉店し、いわば「買い物難民」の団地としてマスコミにも登場している。

2つの団地の60歳以上の世帯主は8割を占めていて、その8割が、団地を終の棲家と考えていることが分かった。平均余命を考慮すると、今後20年程度で代替わりが急速に

進むことになるが、子が家屋などを相続するのは、世帯全体の3割であった。住民が高齢になって車の運転ができなくなると生活の困難さは一層増す。

### 3. 考察

持続可能性の点から、新規入居者によって住み替えが持続される「代謝性」、不動産の価格が安定的に維持されている「市場性」、生活サービスを楽しむことができ居住満足度が高い「サービスのアクセス性」に課題があると思われた。

代謝性を担保するためには、世代の交代に際して、団地の外から若い移住層を呼び込む必要がある。そのためには、子育て・教育などが安心してでき、若年層にも魅力があると映るまちづくりが必要である。具体的には、「いまある整った街並みの維持と団地をとりまく環境の保全」「若年層を意識したコミュニティづくり」「若年層を積極的に受け入れる意識の共有」などが重要で、それも、第1世代の高齢者の生活支援と並行して取り組む必要がある。

地価はバブル期の四分の一程度になった。農地などから宅地への転換を可能とする一時的な規制緩和も、地価安定にマイナスとなった可能性がある。市場性の担保のためには、「地域経済の活性化」「生活全般の利便性向上」「まちの魅力の創造」が不可欠である。

サービスのアクセス性については、交通と買物困難化を取り上げた。現在、路線バスの撤退の動きがあるが、これに対しては、市内全域の問題として取り組む必要がある。塾・病院・スーパーストアなどが個別に行っている移動サービスを統合し、経費削減と利便性向上、路線沿線の企業や住民が、受益の度合いに応じ費用負担することによる安定財源の確保などの取り組みが必要である。ショッピングセンターは、住民が買い支えることによって再興を図ることが適当と考えられる。

以上の考察は、家や土地などが売りに出された際、買い手が早期に見つかるという現在の不動産の流動性が存続していることを前提に置いていた。しかし、団地の世代の交代期である概ね20年後には、日高市の人口は現在よりも2割少なくなると推定されている。この時には、次世代の入居が滞り空き家等が増える可能性もある。この場合にあっては、生活環境が損なわれることがないように、区画の統合など縮小均衡を考慮した対策が必要である。